

Mieterhöhung Experten beklagen viele Fehler in Schreiben von Vermietern. Ein Verein nennt Beispiele Seite 43
Online Mehr zu Einrichten, Architektur und Bauen Abendblatt.de/ratgeber/wohnen

Die Chancen liegen am Stadtrand

Baugemeinschaften in der City brauchen viel Zeit und Geld. Nicht so Gruppen, die in Ochsenwerder oder Neugraben planen – sie suchen noch Mitstreiter

ANETTE BETHUNE

Wenn alle möglichst zentral wohnen wollen, wird es schwierig – und teuer. Das bekommen auch die Baugemeinschaften in Hamburg zu spüren, die dieses Ziel verfolgen. Einige von ihnen suchen schon lange nach einem geeigneten Standort oder Gebäude, das sie für ihre Zwecke umbauen und sanieren können. Oder nach Mitstreitern, um Projekte finanzieren zu können. Das belegt der Blick auf die Homepage der Stadt (www.hamburg.de), wo sich Baugemeinschaften registrieren lassen können, um ihr Konzept vorzustellen.

„Das viele Suchende immer noch am liebsten in zentralen Lagen wohnen wollen, führt leider dazu, dass Projekte außerhalb dieser Lagen – beispielsweise in Jenfeld oder Neugraben – keine Selbstgänger sind“, sagt Angela Hansen von der Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Agentur versteht sich als Lotse für solche Projekte.



Angela Hansen von der Agentur für Baugemeinschaften begleitet seit langem Projekten Privat

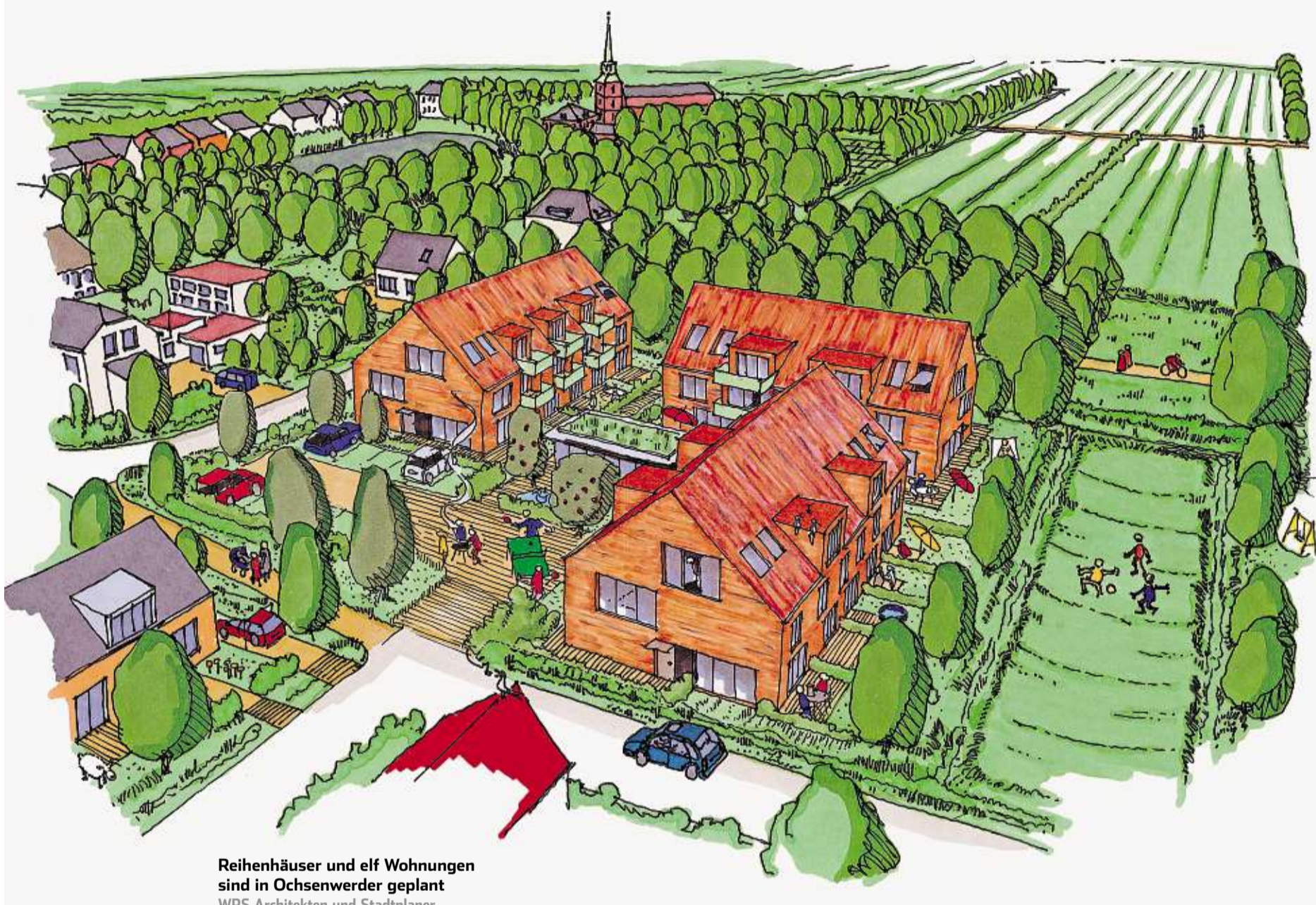
Werner Jürges von der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, ebenfalls bewandert in der Betreuung von Baugemeinschaften, plädiert dafür, sich mehr mit Projekten außerhalb zentraler Lagen zu beschäftigen. „Weil Interessenten hier noch eine Chance haben, zum Zuge zu kommen. Vor allem sind die Grundstücke noch bezahlbar“, sagt der Immobilienfachwirt. Die Chancen, irgendwann tatsächlich in einem Baugemeinschaftsprojekt in Altona oder in anderen beliebten Stadtteilen zu wohnen, seien dagegen „äußerst gering.“

Jürges muss es wissen: Er hat schon viele Baugemeinschaften begleitet. Bei dem aktuellen Projekt in Ochsenwerder umfasst dies sogar die Projektentwicklung. „Wir begleiten dort die Baugemeinschaft OX von der Idee bis zur Schlussabrechnung.“ Das Projekt sieht neun Reihenhäuser und elf Wohnungen auf einem etwa 3500 m² großen Grundstück am Rande des neu entstehenden Wohngebiets „Beim Avenberg“ direkt am Marschbahndamm vor – zu Quadratmeterpreisen von etwa 3000 Euro je nach Lage.

Wer den Stadtteil nicht kennt: Er ist eingebettet zwischen Elbe, Hohen- deicher See und Gose Elbe und ist durch den Gemüse- und Blumenanbau geprägt. Jede Menge Wasser, Grün und Idylle also – und damit ideal, um vor der Haustür Wassersport zu treiben oder entspannte Stunden am nahe gelegenen Badesee einzulegen, nachdem man zuvor am alten Marschbahndamm oder den Elbdeich entlangradelt oder auf einem Skateboard entdeckt.

Die Baugemeinschaft (www.ox-baugemeinschaft.de) wirbt damit, dass der Stadtteil von der Hamburger Innenstadt nicht weiter entfernt liege als Lokstedt oder Wellingsbüttel und der Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln in gut 26 Minuten zu erreichen sei.

Kein Wunder also, dass die Reihenhäuser laut Jürges „sehr nachgefragt“ sind und abgesehen von der größten Einheit mit 138 Quadratmetern und sechs Zimmern alle Häuser vergeben sind. Frei sind aber noch mehrere Geschosswohnungen von 69 bis 118 m².



Reihenhäuser und elf Wohnungen sind in Ochsenwerder geplant WRS Architekten und Stadtplaner



Nur ein Teil der Mitglieder der Baugemeinschaft Nestbau, die weitere Mitstreiter suchen. Wolfgang und Yvonne Meins (re.) gehören auch dazu Privat

Bei letzterer handelt es sich um eine Maisonettewohnung, die sich auf zwei Ebenen erstreckt.

Die Planungen laufen bereits auf Hochtouren, im Spätsommer soll mit dem Bau der Häuser begonnen werden. Parallel dazu soll in Ochsenwerder die notwendige Infrastruktur „sanft erweitert“ werden, wie es heißt. So soll beispielsweise die Kinderbetreuung vor Ort ausgebaut und ein neuer Supermarkt in Fußnähe errichtet werden.

Auf ähnlich gute Umstände kann auch Hamburgs erste Baugemeinschaft südlich der Elbe – die Baugemeinschaft Nestbau – hinweisen. Sie will in unverbaubarer „la-Weitblick-Lage“ zwei Häuser mit Wohnungen, entworfen vom Architekten Joachim Reinig, di-

rekt am EU-geschützten Vogelschutzgebiet Moorgürtel bauen. „Wir sind bisher 13 Erwachsene und zurzeit drei, demnächst fünf Kinder, die sich generationenübergreifend zusammengefunden haben“, sagt Sprecher Wolfgang Meins. „Für etwa ebenso viele ist noch Platz, sowohl in Einzelwohnungen wie auch in einer Wohngemeinschaft.“

Wer sich der Baugemeinschaft anschließt, profitiert von einer besonders guten Förderung durch die Stadt Hamburg. Denn die „Nestbauer“ firmieren als Kleinbaugenossenschaft. „Das bedeutet, dass die Stadt für 20 bis 30 Jahre unsere Mieten erheblich bezuschussen wird. Die Einstiegsrenten werden zwischen 6,30 und 8,20 Euro pro Quadratmeter nettokalt liegen und können



Eines der beiden geplanten Häuser in Neugraben reinig-plan-r Meins



Viel Idylle, Grün und Wasser kann man in Ochsenwerder finden OX/Lawaetz

auch in den nächsten Jahren nur in sehr geringem Maße steigen“, sagt Meins. Im Gegenzug bedeutet dies allerdings auch, dass Interessenten die Voraussetzungen erfüllen müssen, um die öffentliche Förderung in Anspruch nehmen zu können. Denn mit dieser soll überwiegend Wohnraum für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen gefördert werden.

„Die städtische Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum lässt in gewissem Umfang aber eine Überschreitung dieser Einkommensgrenzen zu“, sagt Angela Hansen. Die Stadt wolle damit gezielt Projekte von Baugemeinschaften unterstützen. Deswegen sind seit Beginn 2016 auch die Förderkonditio-

nen verbessert worden, um Anteile an solchen Genossenschaften erwerben zu können. Hansen: „Über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (www.ifbh.de) kann man dafür günstige Kredite der KfW-Bank erhalten.“

Laut Meins dürfte dies also kein großes Problem für neue Mitglieder sein, „zumal bei uns noch nicht geklärt ist, wie viele Anteile es sein werden.“

Der 67-Jährige hofft, dass sich schnell neue Mitstreiter finden, damit man gemeinsam das Projekt „Vogelkamp in Neugraben“ weiterverfolgen kann. Noch wohnt er zusammen mit seiner Frau Yvonne auf St. Pauli. „Wenn alles klappt, blicken wir von unserer künftigen Wohnung aus bald auf die Feldmark in Neugraben“, sagt er. Vorgegeben sei aber bislang nur der äußere Rahmen der Gebäude. „Der Zuschnitt und die Verteilung der Wohnflächen können ebenso wie die Ausstattung noch in Absprache mit dem Architekten erarbeitet werden“, sagt Meins. Vorgesehen seien darüber hinaus Gemeinschaftsräume ebenso wie ein gemeinschaftlich zu „beackerndes“ Stück Land vor der Haustür.

Wichtig ist ihm darüber hinaus dieser Hinweis: Da im vierten Baubauabschnitt auch Wohnungen für Flüchtlinge entstehen, sollten sich nur Interessenten melden, die ebenso wie die jetzigen Beteiligten davon überzeugt seien, „dass diese Menschen aus großer Not heraus zu uns gekommen sind. Wir wollen diesen gute Nachbarn sein und erwarten dies natürlich auch von denjenigen, die sich uns anschließen wollen.“

Mehr unter www.nestbau-vogelkamp.de. Darüber hinaus ist unter www.zusammen-bauen-lohnt.de hinterlegt, welche Projekte noch Mitstreiter suchen.

NACHRICHTEN

KONFERENZ

Wie und wo sollen Flüchtlinge integriert werden?

Der Thementag „Nachhaltige Lösungen in der Wohnungswirtschaft“ am 9. März im Rahmen der Konferenz SBE16 Hamburg beschäftigt sich ausführlich mit der Unterbringung von Flüchtlingen und stellt Lösungsansätze für soziale Integration, baurechtliche Rahmenbedingungen, Standortfaktoren und aktuelle Projektbeispiele vor. Die Teilnahme kostet circa 250 Euro. Mehr unter www.zebau.de

PROGNOSE

Wohnraum in Hamburg verteuert sich weiter

Barmbek, Langenhorn und Bramfeld steigen in der Gunst von Kaufinteressenten. Zu diesem Ergebnis kommt eine Marktanalyse des Baufinanzierungsportals BauFi24. Die Experten dort rechnen in den kommenden drei Jahren mit einem weiteren Anstieg der Preise um 15,7 Prozent in Hamburg, dem stärksten Anstieg in ganz Deutschland. In Harburg, Borgfelde, Hamm, Horn, Jenfeld und Billstedt sei bezahlbarer Wohnraum noch vorhanden.

RATGEBER

Wissenswertes zum Thema Gemeinschaftsordnung

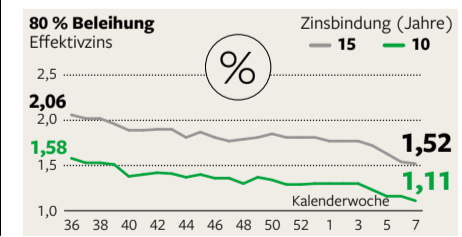
Die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung sollten immer vor dem Kauf einer Wohnung gelesen werden. Sie entscheiden mit über das soziale und wirtschaftliche Zusammenleben unter einem Dach, wie der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum mitteilt. Er hat einen verständlichen Leitfadens zum Thema Gemeinschaftsordnung zusammengestellt. Dieser ist kostenlos hinterlegt unter www.wohnen-im-eigentum.de

GÜNSTIGES BAUGELD

Anbieter	Telefon	10 Jahre effektiv	15 Jahre effektiv
Creditweb	0800/2220550	1,11	1,54
baufi-nord.de	040/24427184	1,11	1,59
TGI Finanzpartner	04307/824980	1,13	1,52
Volksbank Stormarn	040/72102-0	1,13	1,52
Raiffeisenbank Südstormarn Mölln	04102/8006-444	1,14	1,53
Hamburger Volksbank	040/3091-9609	1,14	1,77
Hüttig & Rompf	040/696577-12	1,16	1,56
Dr. Klein	0451/14083333	1,17	1,55
hypo-hamburg.de	040/688915050	1,18	1,65
Baugeld Direkt Vermittlung	0611/880957-0	1,20	1,56
HypothekenDiscount	0800/6008060	1,21	1,60

Angaben ohne Gewähr. Schätzkosten und Bereitstellungs-zinsen werden beim Effektivzins nicht berücksichtigt. Die Konditionen gelten für eine Beleihung bis zu 80 Prozent. Ein ständig aktualisierter Vergleich ist für 5 Euro als Download unter www.vzh.de verfügbar oder direkt bei der Verbraucherzentrale, Kirchenallee 22. Stand: 22.02.2016

DER ZINSTREND



Ein Zeichen für Toleranz

An der **Elbchaussee** werden die Rainville Apartments von Lichtkünstler Michael Batz illuminiert

Haben Sie schon gesehen? Die Rainville Apartments an der Elbchaussee – mit ihnen entstehen zwischen Heine-Park und ehemaliger Seefahrtsschule 27 Wohnungen – sind zum Kunstobjekt geworden.

fenheit und Kultiviertheit erzählen“, erläutert Lichtkünstler Michael Batz seine Idee, die er für Hamburg Team



Michael Batz vor dem Bau Hamburg Team

umsetzt. Das Projekt solle damit auch Bezüge zum Zeitgeschehen herstellen.

Gleichzeitig wird eine Brücke zur Geschichte des Standorts geschlagen: Ende des 18. Jahrhunderts hatte César de Rainville, nachdem er den Wirren der französischen Revolution entfliehen war, an dieser Stelle ein viel besuchtes Gartenlokal eröffnet, das sich zu einem Ort intellektueller Atmosphäre und geistiger Liberalität entwickelte: Rainvilles Garten. Mit den „Rainville Lights“ wird erstmalig in Hamburg ein privates Wohngebäude während der Bauphase illuminiert. (be)

ZAHLUNG ERST BEI SCHLÜSSEL-ÜBERGABE

Besuchen Sie unsere Musterhäuser jeden Sonntag von 12-15.00 Uhr

Neue Dorfstr. 2, 23911 Buchholz Querstr.: Dorfstr.
 Haferkamp 12, 24598 Boostedt Querstr.: Stückenredder
 Am alten Kurpark 1+3, 24576 Bad Bramstedt Querstr.: Warnemünder-Ring

HausCompagnie

Original DÄNISCHE Lebensqualität
- seit 1972

HANDEWITT NEUMÜNSTER HAMBURG TEL. 0800 2667 246 WWW.HAUSCOMPAGNIE.DE